



Regeling van de Minister van Financiën van 25 oktober 2023, 2023-0000237553, directie Financiële Markten, tot wijziging van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet in verband met de vaststelling van de inkomens Tabellen voor 2024 (Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2024)

De Minister van Financiën,

Handelende in overeenstemming met de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening;

Gelet op artikel 115, derde lid, van het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft;

BESLUIT:

ARTIKEL I

De **Tijdelijke regeling hypothecair krediet** wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 1 vervalt onderdeel c onder verlettering van onderdeel d tot onderdeel c.

B

Aan artikel 2 wordt een lid toegevoegd, luidende:

- Indien de consument binnen tien jaar na het aangaan van een hypothecair krediet de verwachte AOW-leeftijd bereikt, houdt een aanbieder van hypothecair krediet bij het vaststellen van het toetsinkomen mede rekening met het verwachte inkomen en toekomstige beschikbare inkomsten uit vrij beschikbaar vermogen van de consument op de verwachte AOW-leeftijd van de consument.

C

Artikel 3, achtste lid, komt te luiden:

- Indien het hypothecair krediet bedoeld is voor een consument die alleenstaand is en een toetsinkomen heeft dat hoger is dan € 28.000 kan een aanbieder van hypothecair krediet een bedrag tot € 16.000 buiten beschouwing laten bij het vaststellen van de financieringslast.

D

Artikel 3a komt te luiden:

Artikel 3a

- Voor de toepassing van artikel 3, twaalfde lid, houdt een aanbieder van hypothecair krediet rekening met het termijnbedrag dat de consument verschuldigd is voor rente en aflossing van een studielening.
- Indien sprake is van een aanvraag voor een hypothecair krediet waarvan de debetrente geheel of gedeeltelijk aftrekbaar is, wordt het termijnbedrag, bedoeld in het eerste lid, gebruteerd volgens onderstaande tabel.

Debetrente	Opslag
<= 2,00%	1,05
2,01% – 2,50%	1,10
2,51% – 3,00%	1,15
3,01% – 3,50%	1,20
3,51% – 4,00%	1,20



Debetrente	Opslag
4,01% – 4,50%	1,25
4,51% – 5,00%	1,30
5,01% – 5,50%	1,30
5,51% – 6,00%	1,35
>= 6,01%	1,40

E

Artikel 4 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het derde lid komt te luiden:

3. Een aanbieder van hypothecair krediet kan bij het aangaan van een hypothecair krediet de bedragen die behoren bij het energielabel van de woning zoals opgenomen in onderstaande tabel buiten beschouwing laten bij het vaststellen van de financieringslast.

Energielabel woning	Bedrag dat buiten beschouwing kan worden gelaten
E, F, G	€ 0
C, D	€ 5.000
A, B	€ 10.000
A+, A++	€ 20.000
A+++	€ 30.000
A++++	€ 40.000
A++++ (met een energieprestatiegarantie afgegeven voor een periode van ten minste tien jaar)	€ 50.000

2. Het vierde en vijfde lid komen te luiden:

4. In aanvulling op het derde lid kan een aanbieder van hypothecair krediet bij het aangaan van een hypothecair krediet voor het treffen van energiebesparende voorzieningen in een woning maximaal de onderstaande bedragen behorend bij het energielabel van de woning buiten beschouwing laten bij het vaststellen van de financieringslast.

Energielabel bestaande woning	Bedrag dat buiten beschouwing kan worden gelaten
E, F, G	€ 20.000
C, D	€ 15.000
A, B	€ 10.000
A+, A++	€ 10.000
A+++	€ 10.000
A++++	€ 0
A++++ (met een energieprestatiegarantie afgegeven voor een periode van ten minste tien jaar)	€ 0

5. Een aanbieder van hypothecair krediet kan bij het aangaan van een hypothecair krediet voor het treffen van energiebesparende voorzieningen in een woning maximaal € 10.000 buiten beschouwing laten bij het vaststellen van de financieringslast indien de woning geen energielabel of geen geldig energielabel heeft.

3. Het zesde lid vervalt onder vernummering van het zevende lid tot zesde lid.

F

Bijlage 1 komt te luiden:

BIJLAGE 1. FINANCIERINGSLASTPERCENTAGES

(bijlage als bedoeld in artikel 3, vijfde lid)

Tabel 1. Financieringslastpercentages voor consumenten die de AOW-leeftijd nog niet hebben bereikt

toetsrente	<= 1,500%	1,501– 2,000%	2,001– 2,500%	2,501– 3,000%	3,001– 3,500%	3,501– 4,000%	4,001– 4,500%	4,501– 5,000%	5,001– 5,500%	5,501– 6,000%	6,001– 6,500%	>= 6,501%
toets-inkomen												



toetsrente	<= 1,500%	1,501–2,000%	2,001–2,500%	2,501–3,000%	3,001–3,500%	3,501–4,000%	4,001–4,500%	4,501–5,000%	5,001–5,500%	5,501–6,000%	6,001–6,500%	>= 6,501%
-	13,0%	14,0%	15,0%	15,5%	16,5%	17,0%	17,5%	18,0%	18,5%	19,0%	19,5%	20,0%
€ 28.000	13,0%	14,0%	15,0%	15,5%	16,5%	17,0%	17,5%	18,0%	18,5%	19,0%	19,5%	20,0%
€ 29.000	13,5%	14,5%	15,5%	16,5%	17,5%	18,5%	19,0%	19,5%	20,0%	21,0%	21,5%	22,0%
€ 30.000	14,5%	15,5%	16,5%	17,5%	18,5%	19,5%	20,5%	21,0%	21,5%	22,0%	23,0%	23,5%
€ 31.000	15,0%	16,5%	17,5%	18,5%	19,5%	20,5%	21,5%	22,0%	22,5%	23,0%	23,5%	24,0%
€ 32.000	15,5%	17,0%	18,0%	19,0%	20,0%	21,0%	22,0%	22,5%	23,0%	23,5%	24,0%	24,5%
€ 33.000	16,5%	17,5%	18,5%	19,5%	20,5%	21,5%	22,5%	23,0%	23,5%	24,5%	25,0%	25,5%
€ 34.000	17,0%	18,0%	19,0%	20,0%	21,0%	22,0%	22,5%	23,5%	24,0%	25,0%	25,5%	26,0%
€ 35.000	17,5%	18,5%	19,5%	20,5%	21,0%	22,0%	23,0%	23,5%	24,5%	25,0%	26,0%	26,5%
€ 36.000	17,5%	18,5%	19,5%	20,5%	21,5%	22,5%	23,0%	24,0%	25,0%	25,5%	26,0%	27,0%
€ 37.000	18,0%	19,0%	20,0%	21,0%	22,0%	22,5%	23,5%	24,5%	25,0%	25,5%	26,0%	27,0%
€ 38.000	18,0%	19,0%	20,0%	21,0%	22,0%	23,0%	24,0%	24,5%	25,5%	26,0%	26,5%	27,0%
€ 39.000	18,0%	19,0%	20,0%	21,0%	22,0%	23,0%	24,0%	25,0%	25,5%	26,5%	27,0%	27,5%
€ 40.000	18,0%	19,0%	20,0%	21,0%	22,0%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	26,5%	27,5%	28,0%
€ 41.000	18,0%	19,0%	20,0%	21,0%	22,0%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	26,5%	27,5%	28,0%
€ 42.000	18,0%	19,0%	20,0%	21,0%	22,0%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	27,5%	28,0%
€ 43.000	18,0%	19,0%	20,0%	21,0%	22,0%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	27,5%	28,0%
€ 44.000	18,0%	19,0%	20,0%	21,0%	22,0%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	27,5%	28,0%
€ 45.000	18,0%	19,0%	20,0%	21,0%	22,0%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	27,5%	28,5%
€ 46.000	18,0%	19,0%	20,0%	21,0%	22,0%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	27,5%	28,5%
€ 47.000	18,0%	19,0%	20,0%	21,0%	22,0%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	27,5%	28,5%
€ 48.000	18,0%	19,0%	20,0%	21,0%	22,0%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	27,5%	28,5%
€ 49.000	18,0%	19,0%	20,0%	21,0%	22,0%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	27,5%	28,5%
€ 50.000	18,0%	19,0%	20,0%	21,0%	22,0%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	27,5%	28,5%
€ 51.000	18,0%	19,0%	20,0%	21,0%	22,0%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	27,5%	28,5%
€ 52.000	18,0%	19,0%	20,0%	21,0%	22,0%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	27,5%	28,5%
€ 53.000	18,0%	19,0%	20,0%	21,0%	22,0%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	27,5%	28,5%
€ 54.000	18,0%	19,0%	20,0%	21,0%	22,0%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	27,5%	28,5%
€ 55.000	18,0%	19,0%	20,0%	21,0%	22,0%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	27,5%	28,5%
€ 56.000	18,0%	19,0%	20,5%	21,5%	22,5%	23,5%	24,5%	25,0%	26,0%	27,0%	27,5%	28,5%
€ 57.000	18,0%	19,0%	20,5%	21,5%	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,0%	27,0%	28,0%	28,5%
€ 58.000	18,0%	19,0%	20,5%	21,5%	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,0%	28,0%	28,5%
€ 59.000	18,5%	19,5%	20,5%	21,5%	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,0%	29,0%
€ 60.000	18,5%	19,5%	20,5%	21,5%	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,0%
€ 61.000	18,5%	19,5%	20,5%	21,5%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	27,5%	28,5%	29,0%
€ 62.000	18,5%	19,5%	20,5%	22,0%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	28,5%	29,5%
€ 63.000	19,0%	20,0%	21,0%	22,0%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	28,5%	29,5%
€ 64.000	19,0%	20,0%	21,0%	22,0%	23,0%	24,0%	25,0%	26,5%	27,0%	28,0%	29,0%	29,5%
€ 65.000	19,0%	20,0%	21,0%	22,0%	23,0%	24,0%	25,0%	26,5%	27,5%	28,0%	29,0%	29,5%
€ 66.000	19,0%	20,0%	21,5%	22,5%	23,5%	24,0%	25,0%	26,5%	27,5%	28,5%	29,0%	30,0%
€ 67.000	19,5%	20,5%	21,5%	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%	30,0%
€ 68.000	19,5%	20,5%	21,5%	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%	30,0%
€ 69.000	19,5%	20,5%	21,5%	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%	30,5%
€ 70.000	19,5%	20,5%	21,5%	22,5%	23,5%	25,0%	26,0%	27,0%	27,5%	28,5%	29,5%	30,5%
€ 71.000	20,0%	21,0%	22,0%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	29,5%	30,5%
€ 72.000	20,0%	21,0%	22,0%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	30,0%	30,5%
€ 73.000	20,0%	21,0%	22,0%	23,0%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,0%	30,0%	30,5%
€ 74.000	20,0%	21,0%	22,0%	23,0%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,0%	30,0%	30,5%
€ 75.000	20,0%	21,0%	22,0%	23,0%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%	30,0%	31,0%
€ 76.000	20,0%	21,0%	22,0%	23,0%	24,5%	26,0%	27,0%	27,5%	28,5%	29,5%	30,0%	31,0%
€ 77.000	20,5%	21,5%	22,5%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	28,5%	29,5%	30,5%	31,0%
€ 78.000	20,5%	21,5%	22,5%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	29,5%	30,5%	31,0%
€ 79.000	20,5%	21,5%	22,5%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	29,5%	30,5%	31,0%
€ 80.000	20,5%	21,5%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	30,0%	30,5%	31,5%
€ 81.000	20,5%	21,5%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	30,0%	30,5%	31,5%
€ 82.000	20,5%	21,5%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	30,0%	30,5%	31,5%
€ 83.000	20,5%	21,5%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	30,0%	30,5%	31,5%
€ 84.000	20,5%	21,5%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	30,0%	31,0%	31,5%



toetsrente	<= 1,500%	1,501–2,000%	2,001–2,500%	2,501–3,000%	3,001–3,500%	3,501–4,000%	4,001–4,500%	4,501–5,000%	5,001–5,500%	5,501–6,000%	6,001–6,500%	>= 6,501%
€ 85.000	21,0%	22,0%	23,0%	24,0%	25,0%	26,5%	27,5%	28,0%	29,0%	30,0%	31,0%	31,5%
€ 86.000	21,0%	22,0%	23,0%	24,0%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,0%	30,0%	31,0%	31,5%
€ 87.000	21,0%	22,0%	23,0%	24,0%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%	30,0%	31,0%	31,5%
€ 88.000	21,0%	22,0%	23,0%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%	30,0%	31,0%	32,0%
€ 89.000	21,0%	22,0%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%	30,0%	31,0%	32,0%
€ 90.000	21,0%	22,0%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%	30,0%	31,0%	32,0%
€ 91.000	21,0%	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%	30,5%	31,0%	32,0%
€ 92.000	21,0%	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%	30,5%	31,0%	32,0%
€ 93.000	21,0%	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%	30,5%	31,0%	32,0%
€ 94.000	21,5%	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%	30,5%	31,0%	32,0%
€ 95.000	21,5%	22,5%	23,5%	24,5%	26,0%	27,0%	28,0%	28,5%	29,5%	30,5%	31,5%	32,0%
€ 96.000	21,5%	22,5%	23,5%	24,5%	26,0%	27,0%	28,0%	28,5%	29,5%	30,5%	31,5%	32,0%
€ 97.000	21,5%	22,5%	23,5%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	29,5%	30,5%	31,5%	32,0%
€ 98.000	21,5%	22,5%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	29,5%	30,5%	31,5%	32,0%
€ 99.000	21,5%	22,5%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	30,0%	30,5%	31,5%	32,0%
€ 100.000	21,5%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	30,0%	30,5%	31,5%	32,5%
€ 101.000	21,5%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	30,0%	30,5%	31,5%	32,5%
€ 102.000	21,5%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	30,0%	31,0%	31,5%	32,5%
€ 103.000	22,0%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	30,0%	31,0%	31,5%	32,5%
€ 104.000	22,0%	23,0%	24,0%	25,0%	26,5%	27,5%	28,0%	29,0%	30,0%	31,0%	31,5%	32,5%
€ 105.000	22,0%	23,0%	24,0%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,0%	30,0%	31,0%	31,5%	32,5%
€ 106.000	22,0%	23,0%	24,0%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%	30,0%	31,0%	32,0%	32,5%
€ 107.000	22,0%	23,0%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%	30,0%	31,0%	32,0%	32,5%
€ 108.000	22,0%	23,0%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%	30,5%	31,0%	32,0%	32,5%
€ 109.000	22,0%	23,0%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%	30,5%	31,0%	32,0%	32,5%
€ 110.000	22,0%	23,0%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%	30,5%	31,0%	32,0%	33,0%
€ 111.000	22,0%	23,0%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%	30,5%	31,0%	32,0%	33,0%
€ 112.000	22,0%	23,0%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%	30,5%	31,5%	32,0%	33,0%
€ 113.000	22,0%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%	30,5%	31,5%	32,0%	33,0%
€ 114.000	22,0%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%	30,5%	31,5%	32,0%	33,0%
€ 115.000	22,0%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%	30,5%	31,5%	32,0%	33,0%
€ 116.000	22,0%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	29,0%	29,5%	30,5%	31,5%	32,0%	33,0%
€ 117.000	22,0%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	29,0%	29,5%	30,5%	31,5%	32,0%	33,0%
€ 118.000	22,0%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	28,0%	29,0%	29,5%	30,5%	31,5%	32,0%	33,0%
€ 119.000	22,0%	23,5%	24,5%	25,5%	27,0%	28,0%	29,0%	30,0%	30,5%	31,5%	32,0%	33,0%
€ 120.000	22,0%	23,5%	24,5%	25,5%	27,0%	28,0%	29,0%	30,0%	30,5%	31,5%	32,5%	33,0%
€ 121.000	22,5%	23,5%	24,5%	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	30,0%	30,5%	31,5%	32,5%	33,0%
€ 122.000	22,5%	23,5%	24,5%	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	30,0%	31,0%	31,5%	32,5%	33,0%
€ 123.000	22,5%	23,5%	24,5%	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	30,0%	31,0%	31,5%	32,5%	33,0%
€ 124.000	22,5%	23,5%	24,5%	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	30,0%	31,0%	31,5%	32,5%	33,0%
€ 125.000	22,5%	23,5%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	30,0%	31,0%	31,5%	32,5%	33,0%

Tabel 2. Financieringslastpercentages voor consumenten die de AOW-leeftijd reeds hebben bereikt

toetsrente	<= 1,500%	1,501–2,000%	2,001–2,500%	2,501–3,000%	3,001–3,500%	3,501–4,000%	4,001–4,500%	4,501–5,000%	5,001–5,500%	5,501–6,000%	6,001–6,500%	>= 6,501%
toets-inkomen												
-	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%	19,5%	20,0%
€ 28.000	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%	19,5%	20,0%
€ 29.000	19,0%	19,5%	20,0%	20,0%	20,5%	20,5%	21,0%	21,0%	21,5%	21,5%	21,5%	22,0%
€ 30.000	20,5%	21,0%	21,5%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	23,5%	24,0%
€ 31.000	21,5%	22,5%	23,0%	23,5%	24,0%	24,5%	24,5%	25,0%	25,0%	25,5%	25,5%	25,5%
€ 32.000	22,0%	22,5%	23,5%	24,5%	25,0%	26,0%	26,5%	26,5%	26,5%	27,0%	27,5%	27,5%
€ 33.000	22,0%	23,0%	24,0%	24,5%	25,5%	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,0%	28,5%	29,0%
€ 34.000	22,0%	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	26,5%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%
€ 35.000	22,0%	23,0%	24,5%	25,0%	26,0%	27,0%	27,5%	28,5%	29,0%	29,5%	30,0%	30,0%
€ 36.000	22,0%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,0%	28,0%	28,5%	29,0%	30,0%	30,5%	30,5%
€ 37.000	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,0%	29,0%	29,5%	30,0%	30,5%	31,0%



toetsrente	<= 1,500%	1,501–2,000%	2,001–2,500%	2,501–3,000%	3,001–3,500%	3,501–4,000%	4,001–4,500%	4,501–5,000%	5,001–5,500%	5,501–6,000%	6,001–6,500%	>= 6,501%
€ 38.000	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,0%	29,5%	30,5%	31,0%	31,5%
€ 39.000	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,0%	30,0%	30,5%	31,0%	31,5%
€ 40.000	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%	30,0%	30,5%	31,5%	32,0%
€ 41.000	22,5%	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%	30,0%	31,0%	31,5%	32,0%
€ 42.000	22,5%	23,5%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	28,5%	29,5%	30,5%	31,0%	31,5%	32,5%
€ 43.000	23,0%	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	30,0%	30,5%	31,5%	32,0%	32,5%
€ 44.000	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%	30,0%	31,0%	31,5%	32,5%	33,0%
€ 45.000	23,5%	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%	30,5%	31,0%	32,0%	32,5%	33,5%
€ 46.000	24,0%	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	30,0%	30,5%	31,5%	32,0%	33,0%	33,5%
€ 47.000	24,5%	25,5%	26,5%	27,0%	28,0%	29,0%	30,0%	31,0%	31,5%	32,5%	33,5%	34,0%
€ 48.000	24,5%	25,5%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%	30,5%	31,0%	32,0%	33,0%	33,5%	34,5%
€ 49.000	25,0%	26,0%	27,0%	28,0%	29,0%	29,5%	30,5%	31,5%	32,5%	33,0%	34,0%	34,5%
€ 50.000	25,0%	26,5%	27,5%	28,5%	29,5%	30,0%	31,0%	32,0%	32,5%	33,5%	34,0%	35,0%
€ 51.000	25,5%	26,5%	28,0%	28,5%	29,5%	30,5%	31,5%	32,0%	33,0%	34,0%	34,5%	35,5%
€ 52.000	25,5%	27,0%	28,0%	29,0%	30,0%	31,0%	32,0%	32,5%	33,5%	34,0%	35,0%	35,5%
€ 53.000	25,5%	27,0%	28,5%	29,5%	30,5%	31,5%	32,0%	33,0%	34,0%	34,5%	35,5%	36,0%
€ 54.000	25,5%	27,5%	28,5%	30,0%	31,0%	32,0%	32,5%	33,5%	34,0%	35,0%	35,5%	36,5%
€ 55.000	25,5%	27,5%	29,0%	30,0%	31,5%	32,0%	33,0%	34,0%	34,5%	35,5%	36,0%	37,0%
€ 56.000	25,5%	27,5%	29,0%	30,5%	31,5%	32,5%	33,5%	34,5%	35,0%	36,0%	36,5%	37,5%
€ 57.000	26,0%	27,5%	29,0%	30,5%	32,0%	33,0%	34,0%	34,5%	35,5%	36,0%	37,0%	37,5%
€ 58.000	26,0%	27,5%	29,5%	31,0%	32,5%	33,5%	34,5%	35,0%	36,0%	36,5%	37,5%	38,0%
€ 59.000	26,0%	27,5%	29,5%	31,0%	32,5%	34,0%	35,0%	35,5%	36,5%	37,0%	37,5%	38,5%
€ 60.000	26,0%	27,5%	29,5%	31,0%	32,5%	34,0%	35,0%	36,0%	37,0%	37,5%	38,0%	39,0%
€ 61.000	26,0%	27,5%	29,5%	31,0%	33,0%	34,5%	35,5%	36,5%	37,0%	38,0%	38,5%	39,0%
€ 62.000	26,0%	27,5%	29,5%	31,0%	33,0%	34,5%	35,5%	36,5%	37,5%	38,0%	39,0%	39,5%
€ 63.000	26,0%	27,5%	29,5%	31,0%	33,0%	34,5%	36,0%	37,0%	38,0%	38,5%	39,5%	40,0%
€ 64.000	26,0%	27,5%	29,5%	31,0%	33,0%	34,5%	36,0%	37,0%	38,0%	39,0%	39,5%	40,5%
€ 65.000	26,0%	27,5%	29,5%	31,0%	33,0%	34,5%	36,0%	37,5%	38,5%	39,5%	40,0%	40,5%
€ 66.000	26,0%	27,5%	29,5%	31,0%	33,0%	34,5%	36,0%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,0%
€ 67.000	26,0%	27,5%	29,5%	31,0%	33,0%	34,5%	36,0%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 68.000	26,0%	28,0%	29,5%	31,0%	33,0%	34,5%	36,0%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 69.000	26,5%	28,0%	29,5%	31,0%	33,0%	34,5%	36,0%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 70.000	26,5%	28,0%	29,5%	31,0%	33,0%	34,5%	36,0%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 71.000	26,5%	28,0%	29,5%	31,0%	33,0%	34,5%	36,0%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 72.000	27,0%	28,5%	30,0%	31,5%	33,0%	34,5%	36,0%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 73.000	27,0%	28,5%	30,0%	31,5%	33,0%	34,5%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 74.000	27,0%	28,5%	30,0%	31,5%	33,0%	34,5%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 75.000	27,0%	28,5%	30,0%	31,5%	33,0%	34,5%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 76.000	27,5%	29,0%	30,5%	32,0%	33,0%	34,5%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 77.000	27,5%	29,0%	30,5%	32,0%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 78.000	27,5%	29,0%	30,5%	32,0%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 79.000	27,5%	29,0%	30,5%	32,0%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 80.000	28,0%	29,5%	31,0%	32,0%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 81.000	28,0%	29,5%	31,0%	32,5%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 82.000	28,0%	29,5%	31,0%	32,5%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 83.000	28,0%	29,5%	31,0%	32,5%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 84.000	28,0%	29,5%	31,0%	32,5%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 85.000	28,0%	29,5%	31,0%	32,5%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 86.000	28,0%	29,5%	31,0%	32,5%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 87.000	28,0%	29,5%	31,0%	32,5%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 88.000	28,0%	29,5%	31,0%	32,5%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 89.000	28,0%	29,5%	31,0%	32,5%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 90.000	28,0%	29,5%	31,0%	32,5%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 91.000	28,0%	29,5%	31,0%	32,5%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 92.000	28,0%	29,5%	31,0%	32,5%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 93.000	28,0%	29,5%	31,0%	32,5%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 94.000	28,0%	29,5%	31,0%	32,5%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 95.000	28,0%	29,5%	31,0%	32,5%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%



toetsrente	<= 1,500%	1,501–2,000%	2,001–2,500%	2,501–3,000%	3,001–3,500%	3,501–4,000%	4,001–4,500%	4,501–5,000%	5,001–5,500%	5,501–6,000%	6,001–6,500%	>= 6,501%
€ 96.000	28,0%	29,5%	31,0%	32,5%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 97.000	28,0%	29,5%	31,0%	32,5%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 98.000	28,0%	29,5%	31,0%	32,5%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 99.000	28,0%	29,5%	31,0%	32,5%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 100.000	28,0%	29,5%	31,0%	32,5%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 101.000	28,0%	29,5%	31,0%	32,5%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 102.000	28,0%	29,5%	31,0%	32,5%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 103.000	28,0%	29,5%	31,0%	32,5%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 104.000	28,0%	29,5%	31,0%	32,5%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 105.000	28,0%	29,5%	31,0%	32,5%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 106.000	28,0%	29,5%	31,0%	32,5%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 107.000	28,0%	29,5%	31,0%	32,5%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 108.000	28,0%	29,5%	31,0%	32,5%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 109.000	28,0%	29,5%	31,0%	32,5%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%
€ 110.000	28,0%	29,5%	31,0%	32,5%	33,5%	35,0%	36,5%	37,5%	38,5%	39,5%	40,5%	41,5%

Tabel 3. Financieringslastpercentages voor gedeelten van het hypothecair krediet waarvan de debetrente niet fiscaal aftrekbaar is voor consumenten die de AOW-leeftijd nog niet hebben bereikt

toetsrente	<=1,500%	1,501–2,000%	2,001–2,500%	2,501–3,000%	3,001–3,500%	3,501–4,000%	4,001–4,500%	4,501–5,000%	5,001–5,500%	5,501–6,000%	6,001–6,500%	>= 6,501%
toets-inkomen												
-	11,5%	12,0%	12,0%	12,0%	12,5%	12,5%	12,5%	13,0%	13,0%	13,0%	13,0%	13,5%
€ 28.000	11,5%	12,0%	12,0%	12,0%	12,5%	12,5%	12,5%	13,0%	13,0%	13,0%	13,0%	13,5%
€ 29.000	12,5%	12,5%	12,5%	13,0%	13,0%	13,5%	13,5%	13,5%	13,5%	14,0%	14,0%	14,0%
€ 30.000	13,0%	13,0%	13,5%	13,5%	13,5%	14,0%	14,5%	14,5%	14,5%	14,5%	14,5%	15,0%
€ 31.000	13,5%	13,5%	14,0%	14,0%	14,5%	14,5%	14,5%	15,0%	15,0%	15,0%	15,5%	15,5%
€ 32.000	14,0%	14,5%	14,5%	14,5%	15,0%	15,0%	15,5%	15,5%	15,5%	16,0%	16,0%	16,0%
€ 33.000	14,5%	15,0%	15,0%	15,5%	15,5%	15,5%	16,0%	16,0%	16,0%	16,5%	16,5%	16,5%
€ 34.000	15,0%	15,5%	15,5%	16,0%	16,0%	16,0%	16,5%	16,5%	17,0%	17,0%	17,0%	17,0%
€ 35.000	15,5%	16,0%	16,0%	16,5%	16,5%	16,5%	17,0%	17,0%	17,5%	17,5%	17,5%	17,5%
€ 36.000	16,0%	16,0%	16,5%	16,5%	17,0%	17,0%	17,5%	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,0%
€ 37.000	16,0%	16,5%	16,5%	17,0%	17,0%	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%
€ 38.000	16,0%	16,5%	16,5%	17,0%	17,0%	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%
€ 39.000	16,0%	16,5%	16,5%	17,0%	17,0%	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%
€ 40.000	16,0%	16,5%	16,5%	17,0%	17,0%	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%
€ 41.000	16,0%	16,5%	16,5%	17,0%	17,0%	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%
€ 42.000	16,0%	16,5%	16,5%	17,0%	17,0%	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%
€ 43.000	16,0%	16,5%	16,5%	17,0%	17,0%	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%
€ 44.000	16,0%	16,5%	16,5%	17,0%	17,0%	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%
€ 45.000	16,0%	16,5%	16,5%	17,0%	17,0%	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%
€ 46.000	16,0%	16,5%	16,5%	17,0%	17,0%	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%
€ 47.000	16,0%	16,5%	16,5%	17,0%	17,0%	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%
€ 48.000	16,0%	16,5%	16,5%	17,0%	17,0%	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%
€ 49.000	16,0%	16,5%	16,5%	17,0%	17,0%	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%
€ 50.000	16,0%	16,5%	16,5%	17,0%	17,0%	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%
€ 51.000	16,0%	16,5%	16,5%	17,0%	17,0%	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%
€ 52.000	16,0%	16,5%	16,5%	17,0%	17,0%	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%
€ 53.000	16,0%	16,5%	17,0%	17,0%	17,5%	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%
€ 54.000	16,5%	16,5%	17,0%	17,0%	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%	18,5%
€ 55.000	16,5%	16,5%	17,0%	17,0%	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%	18,5%	19,0%
€ 56.000	16,5%	17,0%	17,0%	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%
€ 57.000	16,5%	17,0%	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,0%
€ 58.000	17,0%	17,0%	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,0%	19,5%
€ 59.000	17,0%	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%
€ 60.000	17,0%	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%	19,5%
€ 61.000	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%	19,5%
€ 62.000	17,5%	17,5%	18,0%	18,5%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%	19,5%	20,0%
€ 63.000	17,5%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%	19,5%	20,0%	20,0%



toetsrente	<=1,500%	1,501–2,000%	2,001–2,500%	2,501–3,000%	3,001–3,500%	3,501–4,000%	4,001–4,500%	4,501–5,000%	5,001–5,500%	5,501–6,000%	6,001–6,500%	>= 6,501%
€ 122.000	21,0%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%	24,0%
€ 123.000	21,0%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%	24,0%
€ 124.000	21,0%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%
€ 125.000	21,0%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%

Tabel 4. Financieringslastpercentages voor gedeelten van het hypotheckair krediet waarvan de debetrente niet fiscaal aftrekbaar is voor consumenten die de AOW-leeftijd reeds hebben bereikt

toetsrente	<= 1,500%	1,501–2,000%	2,001–2,500%	2,501–3,000%	3,001–3,500%	3,501–4,000%	4,001–4,500%	4,501–5,000%	5,001–5,500%	5,501–6,000%	6,001–6,500%	>= 6,501%
toets-inkomen												
-	17,0%	17,0%	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,0%	19,5%
€ 28.000	17,0%	17,0%	17,5%	17,5%	18,0%	18,0%	18,5%	18,5%	19,0%	19,0%	19,0%	19,5%
€ 29.000	18,5%	19,0%	19,0%	19,5%	19,5%	20,0%	20,0%	20,5%	20,5%	20,5%	21,0%	21,0%
€ 30.000	20,0%	20,0%	20,5%	21,0%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%
€ 31.000	20,5%	21,0%	21,0%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,0%	23,5%
€ 32.000	20,5%	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%
€ 33.000	21,0%	21,0%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	23,5%
€ 34.000	21,0%	21,0%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%
€ 35.000	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	23,5%	24,0%
€ 36.000	21,0%	21,5%	21,5%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%
€ 37.000	21,0%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%
€ 38.000	21,0%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%
€ 39.000	21,0%	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%	24,0%
€ 40.000	21,0%	21,5%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%
€ 41.000	21,5%	22,0%	22,0%	22,5%	22,5%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%	24,0%	24,5%
€ 42.000	21,5%	22,0%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%	25,0%
€ 43.000	22,0%	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%	25,0%	25,0%	25,0%
€ 44.000	22,5%	23,0%	23,0%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	24,5%	25,0%	25,0%	25,5%	25,5%
€ 45.000	23,0%	23,0%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	25,0%	25,0%	25,5%	25,5%	26,0%	26,0%
€ 46.000	23,0%	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	25,0%	25,0%	25,5%	25,5%	26,0%	26,0%	26,5%
€ 47.000	23,5%	23,5%	24,0%	24,5%	24,5%	25,0%	25,5%	25,5%	26,0%	26,0%	26,5%	26,5%
€ 48.000	23,5%	24,0%	24,0%	24,5%	25,0%	25,0%	25,5%	26,0%	26,0%	26,5%	26,5%	26,5%
€ 49.000	23,5%	24,0%	24,5%	24,5%	25,0%	25,5%	25,5%	26,0%	26,0%	26,5%	26,5%	27,0%
€ 50.000	23,5%	24,0%	24,5%	24,5%	25,0%	25,5%	25,5%	26,0%	26,0%	26,5%	26,5%	27,0%
€ 51.000	23,5%	24,0%	24,5%	24,5%	25,0%	25,5%	25,5%	26,0%	26,5%	26,5%	27,0%	27,0%
€ 52.000	23,5%	24,0%	24,5%	25,0%	25,0%	25,5%	25,5%	26,0%	26,5%	26,5%	27,0%	27,0%
€ 53.000	23,5%	24,0%	24,5%	25,0%	25,0%	25,5%	26,0%	26,0%	26,5%	26,5%	27,0%	27,0%
€ 54.000	23,5%	24,0%	24,5%	25,0%	25,0%	25,5%	26,0%	26,0%	26,5%	26,5%	27,0%	27,0%
€ 55.000	23,5%	24,0%	24,5%	25,0%	25,0%	25,5%	26,0%	26,0%	26,5%	26,5%	27,0%	27,0%
€ 56.000	23,5%	24,0%	24,5%	25,0%	25,0%	25,5%	26,0%	26,0%	26,5%	26,5%	27,0%	27,0%
€ 57.000	23,5%	24,0%	24,5%	25,0%	25,0%	25,5%	26,0%	26,0%	26,5%	26,5%	27,0%	27,0%
€ 58.000	23,5%	24,0%	24,5%	25,0%	25,0%	25,5%	26,0%	26,0%	26,5%	26,5%	27,0%	27,0%
€ 59.000	23,5%	24,0%	24,5%	25,0%	25,0%	25,5%	26,0%	26,0%	26,5%	26,5%	27,0%	27,0%
€ 60.000	23,5%	24,0%	24,5%	25,0%	25,0%	25,5%	26,0%	26,0%	26,5%	26,5%	27,0%	27,0%
€ 61.000	23,5%	24,0%	24,5%	25,0%	25,5%	25,5%	26,0%	26,5%	26,5%	27,0%	27,0%	27,0%
€ 62.000	24,0%	24,5%	24,5%	25,0%	25,5%	26,0%	26,0%	26,5%	26,5%	27,0%	27,0%	27,5%
€ 63.000	24,0%	24,5%	25,0%	25,0%	25,5%	26,0%	26,0%	26,5%	27,0%	27,0%	27,5%	27,5%
€ 64.000	24,0%	24,5%	25,0%	25,5%	25,5%	26,0%	26,5%	26,5%	27,0%	27,0%	27,5%	27,5%
€ 65.000	24,0%	24,5%	25,0%	25,5%	26,0%	26,0%	26,5%	27,0%	27,0%	27,5%	27,5%	28,0%
€ 66.000	24,5%	25,0%	25,0%	25,5%	26,0%	26,5%	26,5%	27,0%	27,0%	27,5%	27,5%	28,0%
€ 67.000	24,5%	25,0%	25,5%	25,5%	26,0%	26,5%	26,5%	27,0%	27,5%	27,5%	28,0%	28,0%
€ 68.000	24,5%	25,0%	25,5%	26,0%	26,0%	26,5%	27,0%	27,0%	27,5%	28,0%	28,0%	28,0%
€ 69.000	24,5%	25,0%	25,5%	26,0%	26,5%	26,5%	27,0%	27,5%	27,5%	28,0%	28,0%	28,5%
€ 70.000	25,0%	25,5%	25,5%	26,0%	26,5%	27,0%	27,0%	27,5%	28,0%	28,0%	28,5%	28,5%
€ 71.000	25,0%	25,5%	26,0%	26,5%	26,5%	27,0%	27,5%	27,5%	28,0%	28,0%	28,5%	28,5%
€ 72.000	25,0%	25,5%	26,0%	26,5%	27,0%	27,0%	27,5%	28,0%	28,0%	28,5%	28,5%	29,0%
€ 73.000	25,5%	26,0%	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	27,5%	28,0%	28,5%	28,5%	29,0%	29,0%
€ 74.000	25,5%	26,0%	26,5%	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,0%	28,5%	28,5%	29,0%	29,0%



toetsrente	<= 1,500%	1,501–2,000%	2,001–2,500%	2,501–3,000%	3,001–3,500%	3,501–4,000%	4,001–4,500%	4,501–5,000%	5,001–5,500%	5,501–6,000%	6,001–6,500%	>= 6,501%
€ 75.000	25,5%	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	27,5%	28,0%	28,5%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%
€ 76.000	25,5%	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,0%	28,5%	28,5%	29,0%	29,5%	29,5%
€ 77.000	26,0%	26,5%	27,0%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%	29,5%
€ 78.000	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%	29,5%	30,0%
€ 79.000	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,0%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%	29,5%	30,0%
€ 80.000	26,0%	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	28,5%	29,0%	29,5%	29,5%	30,0%	30,0%
€ 81.000	26,5%	27,0%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%	29,5%	30,0%	30,0%
€ 82.000	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,0%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%	30,0%	30,0%	30,5%
€ 83.000	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,0%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%	30,0%	30,0%	30,5%
€ 84.000	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	28,5%	29,0%	29,5%	29,5%	30,0%	30,0%	30,5%
€ 85.000	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	28,5%	29,0%	29,5%	29,5%	30,0%	30,5%	30,5%
€ 86.000	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%	29,5%	30,0%	30,5%	30,5%
€ 87.000	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%	29,5%	30,0%	30,5%	30,5%
€ 88.000	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%	29,5%	30,0%	30,5%	30,5%
€ 89.000	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%	29,5%	30,0%	30,5%	30,5%
€ 90.000	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%	29,5%	30,0%	30,5%	30,5%
€ 91.000	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%	29,5%	30,0%	30,5%	30,5%
€ 92.000	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%	29,5%	30,0%	30,5%	30,5%
€ 93.000	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%	29,5%	30,0%	30,5%	30,5%
€ 94.000	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%	29,5%	30,0%	30,5%	30,5%
€ 95.000	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%	29,5%	30,0%	30,5%	30,5%
€ 96.000	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%	29,5%	30,0%	30,5%	30,5%
€ 97.000	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%	29,5%	30,0%	30,5%	30,5%
€ 98.000	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%	29,5%	30,0%	30,5%	30,5%
€ 99.000	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%	29,5%	30,0%	30,5%	30,5%
€ 100.000	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%	29,5%	30,0%	30,5%	30,5%
€ 101.000	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%	29,5%	30,0%	30,5%	30,5%
€ 102.000	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%	29,5%	30,0%	30,5%	30,5%
€ 103.000	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%	29,5%	30,0%	30,5%	30,5%
€ 104.000	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%	29,5%	30,0%	30,5%	30,5%
€ 105.000	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%	29,5%	30,0%	30,5%	30,5%
€ 106.000	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%	29,5%	30,0%	30,5%	30,5%
€ 107.000	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%	29,5%	30,0%	30,5%	30,5%
€ 108.000	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%	29,5%	30,0%	30,5%	30,5%
€ 109.000	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%	29,5%	30,0%	30,5%	30,5%
€ 110.000	26,5%	27,0%	27,5%	28,0%	28,5%	29,0%	29,0%	29,5%	29,5%	30,0%	30,5%	30,5%

ARTIKEL II

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 januari 2024.

ARTIKEL III

Deze regeling wordt aangehaald als: Wijzigingsregeling hypotheccair krediet 2024.

Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

*De Minister van Financiën,
S.A.M. Kaag*



TOELICHTING

1. Algemeen

De Tijdelijke regeling hypothecair krediet (hierna: de regeling) strekt tot vaststelling van de maximale hoogte van het hypothecair krediet ten opzichte van het inkomen en de maximale hoogte van het hypothecair krediet ten opzichte van de waarde van de woning. De regeling wordt jaarlijks op onderdelen herzien. In de eerste plaats wordt opgenomen dat een aanbieder van hypothecair krediet bij het vaststellen van het toetsinkomen mede rekening dient te houden met het verwachte inkomen en toekomstige beschikbare inkomsten uit vrij beschikbaar vermogen op de verwachte AOW-leeftijd van de consument indien de consument binnen tien jaar na het aangaan van een hypothecair krediet de verwachte AOW-leeftijd bereikt. Na het bereiken van de AOW-leeftijd zal de consument naar verwachting een lager inkomen hebben dan voor het bereiken van de AOW-leeftijd, terwijl de hypotheekverplichtingen doorlopen. De consument zal dan minder financiële ruimte hebben om rente en aflossing te betalen. Om overkreditering te voorkomen is het derhalve van belang dat een aanbieder ook rekening houdt met het verwachte inkomen en toekomstige beschikbare inkomsten uit vrij beschikbaar vermogen op het moment dat de consument de AOW-leeftijd bereikt. Voor het vaststellen van de maximale hoogte van het hypothecair krediet ten opzichte van het inkomen wordt de maximale financieringslast vastgesteld. Dat zijn de maximum bruto hypotheeklasten uitgedrukt in een percentage van het toetsinkomen. Geregeld is dat een aanbieder van hypothecair krediet bij alleenstaanden met een toetsinkomen hoger dan € 28.000 een bedrag tot € 16.000 buiten beschouwing mag laten bij het vaststellen van de financieringslast. Hierdoor wordt de leenruimte voor alleenstaanden met € 16.000 vergroot. Verder is voorgescreven dat een aanbieder van hypothecair krediet bij het bepalen van de maximale financieringslast rekening houdt met het termijnbedrag dat de consument verschuldigd is voor de rente en aflossing van een studielening. Op deze manier wordt op verantwoorde wijze rekening gehouden met de actuele situatie van de consument met een studielening. Door extra af te lossen tijdens de looptijd van de studielening ontstaat meer leenruimte voor de consument omdat de maandlasten na extra aflossingen lager zullen zijn. Bij het vaststellen van de financieringslastpercentages voor 2024 is verder rekening gehouden met het gebouwgebonden energieverbruik van een woning met energielabel E, F of G (in plaats van een woning met energielabel C zoals hiervoor gebruikelijk was). Voor het aangaan van een hypothecair krediet voor de financiering van een woning met energielabel E, F of G zal hierdoor de leenruimte voor consumenten verkrappen omdat bij het bepalen van de maximale financieringslast rekening wordt gehouden met een hoger energieverbruik. Voor woningen met een beter energielabel is geregeld dat een consument meer kan lenen. Indien een consument daarnaast energiebesparende voorzieningen wil financieren, kan een aanbieder van hypothecair krediet afhankelijk van het energielabel van de woning een extra bedrag buiten beschouwing laten bij het vaststellen van de financieringslast. Hoe slechter het energielabel hoe hoger het bedrag dat de woningeigenaar extra kan lenen voor de financiering van energiebesparende voorzieningen. Indien een woning geen geldig energielabel of geen energielabel heeft, kan een aanbieder van hypothecair krediet maximaal € 10.000 buiten beschouwing laten bij het vaststellen van de financieringslast voor de financiering van energiebesparende voorzieningen. Ten slotte zijn in bijlage I de inkomens met bijbehorende financieringslastpercentages opgenomen. Deze tabellen zijn aangepast in overeenstemming met het advies van het Nibud. De tabellen beginnen bij een toetsinkomen van € 28.000 (verwachte bruto minimumloon vanaf januari 2024) voor consumenten die de AOW-leeftijd nog niet hebben bereikt en tevens voor consumenten die de AOW-leeftijd al wel hebben bereikt (verwachte bruto AOW-uitkering vanaf januari 2024).

2. Regeldruk

In deze paragraaf wordt ingegaan op de onderdelen in de regeling die effect hebben op de regeldrukkosten. Onder regeldrukkosten worden verstaan alle investeringen en inspanningen (uitgedrukt in euro's) die burgers, bedrijven of professionals moeten doen en verrichten om te voldoen aan wet- en regelgeving van de rijksoverheid. Het gaat hierbij om kosten die voortvloeien uit informatieverplichtingen en inhoudelijke verplichtingen, waaronder toezicht gerelateerde verplichtingen op basis van wet- en regelgeving. Deze kosten worden verdeeld in eenmalige en structurele kosten.

In de regeling is voorgescreven dat een aanbieder van hypothecair krediet bij het bepalen van de maximale financieringslast rekening dient te houden met het termijnbedrag dat de consument verschuldigd is voor de rente en aflossing van een studielening. Voorts kan een aanbieder van hypothecair krediet bij het aangaan van een hypothecair krediet rekening houden met de energiezuinigheid van de woning. Om aan deze nieuwe normen te kunnen voldoen, zullen aanbieders van hypothecair krediet hun ICT-systemen dienen aan te passen. De inschatting is dat een hoogopgeleide medewerker 300 uur nodig zal hebben om de ICT-systemen en interne processen goed in te richten. De eenmalige nalevingskosten per aanbieder van hypothecair krediet worden geschat op € 16.500



(300 uur * € 55 (uurtarief)). Uitgaande van 56 aanbieders van hypothecair krediet worden de totale eenmalige nalevingskosten geschat op € 924.000 (56 * € 16.500). Een hoogopgeleide medewerker zal 20 uur nodig hebben om de systemen en processen up-to-date te houden. De structurele nalevingskosten worden geschat op € 1.100 (20 uur * € 55 (uurtarief)) per aanbieder van hypothecair krediet. De totale structurele nalevingskosten zullen naar verwachting € 61.600 (56 * € 1.100) bedragen.

Aan de in deze regeling opgenomen wijzigingen van de Tijdelijke regeling hypothecair krediet zijn voor burgers geen geldrukkosten verbonden.

Het Adviescollege toetsing regeldruk heeft het dossier niet geselecteerd voor een formeel advies.

3. Consultaties

3.1. Algemeen

De concept-wijzigingsregeling hypothecair krediet 2024 is geconsulteerd van 10 juli tot en met 28 augustus 2023.¹ Er zijn 19 openbare reacties ontvangen waarvan één van een particulier en twee anonieme reacties. De overige reacties zijn van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en de Nederlandsche Bank (DNB), de branchevereniging van onafhankelijk financieel adviseurs (Adfiz), de branchevereniging voor schuldhulpverlening en financiële dienstverlening (NVVK), bureau Toekomst, Organisatie van Financiële Dienstverleners (OvFD), de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB), Lindenhaeghe, Nationale Hypotheek Garantie (NHG), Programma Verbouwstromen, Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM), Nederlandse Vereniging Duurzame Energie, Triodos Bank Nederland, Verbond van Verzekeraars, Vereniging Eigen Huis en de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM) en Vereniging VBO. Voor zover de reacties betrekking hebben op de geconsulteerde regeling worden deze reacties hieronder besproken.

3.2. Pensioeninkomen

Bureau Toekomst, NHG, NVB, OvFD, en het Verbond van Verzekeraars hebben in hun consultatiereactie aangegeven meer duidelijkheid te willen krijgen over hoe het toekomstig inkomen en vermogen op de verwachte AOW-leeftijd moet worden vastgesteld. In de toelichting is aangegeven dat voor het bepalen van het verwachte inkomen naast de AOW, rekening kan worden gehouden met het verwachte pensioen dat wordt opgebouwd bij een werkgever of de verwachte uitkering van een derdepijlerpensioenproduct (bijvoorbeeld een lijfrenteverzekering). Het gaat dan om de laatste opgave van het verwachte pensioen zoals jaarlijks door de pensioenuitvoerder wordt verstrekt (bijvoorbeeld een afschrift van mijnpensioenoverzicht.nl). Daarnaast kan rekening worden gehouden met de toekomstige beschikbare inkomsten uit vrij beschikbaar vermogen en toekomstige huurinkomsten van de consument.

Verder is naar aanleiding van de opmerkingen van de NVB en het Verbond van Verzekeraars artikel 2, vierde lid, aangepast. In het vierde lid is opgenomen dat indien de consument binnen tien jaar na het aangaan van een hypothecair krediet de AOW-leeftijd bereikt, een aanbieder van hypothecair krediet bij het vaststellen van het toetsinkomen mede rekening dient te houden met het verwachte inkomen en toekomstige beschikbare inkomsten uit vrij beschikbaar vermogen op de verwachte AOW-leeftijd van de consument.

3.3. Studieleningen

NHG, het Verbond van Verzekeraars, de NVB en het OvFD geven aan dat zij de nieuwe berekeningsmethode voor het meewegen van studieleningen erg complex vinden en daarom geen voorstander zijn van het brutoeren van het termijnbedrag dat de consument verschuldigd is. Er bestaat een verschil in de fiscale behandeling tussen een hypothecair krediet waarvan de debetrente aftrekbaar is en een studielening waarvan de rente niet aftrekbaar is. Om te voorkomen dat hierdoor te veel krediet verstrekt wordt, dient het termijnbedrag te worden gebruteerd. Ook in de bestaande berekeningsmethode voor het meewegen van een studielening wordt rekening gehouden met brutoering.

Voorts vragen NHG en het Verbond van Verzekeraars hoe het termijnbedrag dient te worden bepaald onder andere in het geval de consument nog in de aanloopfase zit. De aanloopfase is een periode van twee jaar waarin de consument nog geen termijnbedrag verschuldigd is voor rente en aflossing van de studielening. Indien de consument nog in de aanloopfase zit, dient de aanbieder van hypothecair krediet rekening te houden met het termijnbedrag dat de consument verschuldigd is na het verstrijken

¹ Overheid.nl | Consultatie Wijzigingsregeling hypothecair krediet 2024 (internetconsultatie.nl)



van de aanloopfase. Daarnaast mag een aanbieder van hypothecair krediet bij het bepalen van het termijnbedrag geen rekening houden met de inzet van een aflosvrije periode of een verlaagd termijnbedrag als gevolg van de zogenaamde draagkrachtmeting. In de artikelsgewijze toelichting bij artikel 3a is opgenomen dat een aanbieder de hoogte van het termijnbedrag in dergelijke gevallen dient te bepalen op basis van de actuele restschuld van de studielening, de rente op de studielening en de resterende looptijd van de studielening die staan vermeld op een actueel schuldoverzicht van de Dienst Uitvoering Onderwijs.

OvFD en het Verbond van Verzekeraars vragen in hun consultatiereactie van welke rente de aanbieder van hypothecair krediet moet uitgaan indien een hypothecair krediet bestaat uit meerdere kredietdelen met verschillende debetrentes. Voor deze situatie geldt dat de aanbieder van hypothecair krediet rekent met de debetrente die hij ook toepast om de toegestane financieringslast van de consument vast te stellen. Naar aanleiding van deze vraag van OvFD en het Verbond van Verzekeraars is in de tabel bij artikel 3, tweede lid, de term 'hypotheekrente' vervangen door 'debetrente'. OvFD vraagt verder hoe moet worden omgegaan met een hypothecair krediet waarvan de debetrente gedeeltelijk aftrekbaar is. Naar aanleiding van deze vraag van OvFD is artikel 3a, tweede lid, aangepast. Op grond van artikel 3a, tweede lid, dient in een dergelijk geval het termijnbedrag te worden gebruteerd volgens de tabel in het tweede lid.

3.4. Energielabels

NEPROM geeft aan dat er een groot verschil zit in de leenruimte voor een woning met energielabel A++ en A++++ en stelt voor een tussenstap op te nemen voor woningen met energielabel A+++ en daarbij aan te geven dat voor de aankoop van een dergelijke woning € 30.000 extra kan worden geleend. Het Nibud heeft onderzocht dat het extra leenbedrag van € 30.000 bij energielabel A+++ verantwoord is. De tabel bij artikel 4, derde lid, is naar aanleiding hiervan aangepast. Voorts geeft NEPROM aan dat het onduidelijk is wat de energieprestatiegarantie voor ten minste tien jaar precies inhoudt en in hoeverre die overeenkomt met de garantie voor NulopdeMeter-woningen. De energieprestatiegarantie voor een periode van ten minste tien jaar betekent dat op het moment van afgifte de energieprestatiegarantie ten minste tien jaar geldig moet zijn. Indien een consument een bestaande woning met een energieprestatiegarantie wil financieren, dient er een energieprestatiegarantie voor een periode van tien jaar te zijn afgegeven en die energieprestatiegarantie dient nog geldig te zijn op het moment van aangaan van het hypothecair krediet. NulopdeMeter-woningen vallen onder energielabel A++++ met een energieprestatiegarantie indien voor de NulopdeMeter-woning een energieprestatiegarantie is afgegeven voor een periode van ten minste tien jaar. Zowel NEPROM als Verbouwstromen geven verder aan extra leenruimte te willen behouden voor NulopdeMeter-woningen. Dit is ook het geval indien een NulopdeMeter-woning een energieprestatiegarantie heeft voor een periode van ten minste tien jaar. In een dergelijk geval valt een NulopdeMeter-woning onder een A++++ label met een energieprestatiegarantie. Een aanbieder van hypothecair krediet kan dan € 50.000 buiten beschouwing laten bij het vaststellen van de financieringslast.

NHG, het Verbond van Verzekeraars en de NVM vragen zich af hoe moet worden omgegaan met energielabels voor nieuwbouw. In de toelichting is aangegeven dat voor nieuwbouwwoningen kan worden uitgegaan van het voorlopig energielabel. Naar aanleiding van de opmerking van de NVB is de toelichting bij artikel 4, derde en vierde lid, aangepast. Verduidelijkt is dat artikel 4, derde en vierde lid, ook van toepassing is bij het verhogen en oversluiten van een hypothecair krediet.

VBO geeft aan dat de zonneboiler zou moeten worden toegevoegd aan de lijst energiebesparende maatregelen. Vanuit het oogpunt van betaalbaarheid staan op de lijst alleen energiebesparende voorzieningen waarvan het rendement positief is. Dat wil zeggen dat de energiebesparing in euro's per maand minimaal gelijk moet zijn aan de kosten van de investering als die hypothecair gefinancierd wordt. Dat betekent dat de terugverdientijd van de energiebesparende voorziening onder de dertig jaar moet liggen. De zonneboiler voldoet hier niet aan, daarom is de zonneboiler niet opgenomen in de lijst met energiebesparende voorzieningen. Voorts geeft VBO aan dat het een gemiste kans is om zonder inkomensstoets het verduurzamen van de woning te kunnen financieren. Op grond van de Richtlijn Hypothecair krediet² dient een aanbieder van hypothecair krediet altijd een kredietwaardigheidstoets uit te voeren. De kredietwaardigheid dient te worden beoordeeld op basis van de inkomsten en financiële verplichtingen van de consument. Derhalve is het niet mogelijk om zonder inkomensstoets een lening aan te gaan. Gelet hierop is ook het verstrekken van een lening op basis van woonlastenneutraliteit geen optie zoals sommige partijen voorstellen.

² Richtlijn 2014/17/EU van het Europees Parlement en de Raad van 4 februari 2014 inzake kredietovereenkomsten voor consumenten met betrekking tot voor bewoning bestemde onroerende goederen en tot wijziging van de richtlijnen 2008/48/EG en 2013/36/EU en Verordening (EU) nr. 1093/2010 (PbEU 2014, L 60).



Ten slotte geeft de NVB aan dat aanbieders van hypothecair krediet bedragen die buiten beschouwing mogen worden gelaten bij het vaststellen van de financieringslast in de praktijk omrekenen naar een maandlast. De NVB vraagt op welke wijze de maandlast moet worden berekend die buiten beschouwing kan worden gelaten. Indien een aanbieder van hypothecair krediet de bedragen uit de tabellen zoals opgenomen in artikel 4, derde en vierde lid, wil omrekenen naar maandbedragen, rekent de aanbieder met de debetrente die ook wordt toegepast om de toegestane financieringslast vast te stellen.

Artikelsgewijs

ARTIKEL I

A

De omschrijving van NulopdeMeter-woning vervalt omdat deze term niet langer in de regeling wordt gebruikt. In de regeling wordt voor het bepalen van de maximale financieringslast uitgegaan van energielabels. Een NulopdeMeter-woning is vergelijkbaar met energielabel A++++. Indien bij een NulopdeMeter-woning een energieprestatiegarantie is afgegeven voor een periode van ten minste tien jaar valt die NulopdeMeter-woning onder energielabel A++++ met een energieprestatiegarantie.

B

Vanaf het moment dat de consument de AOW-leeftijd bereikt, zal de consument naar verwachting een lager inkomen hebben dan voor het bereiken van de AOW-leeftijd. De consument dient de rente en aflossing van het hypothecair krediet ook na het bereiken van de AOW-leeftijd te kunnen blijven betalen. Daarom is bepaald dat een aanbieder van hypothecair krediet bij het vaststellen van het toetsinkomen (bepalend voor de maximale financieringslast) mede rekening dient te houden met het verwachte inkomen en toekomstige beschikbare inkomsten uit vrij beschikbaar vermogen op AOW-leeftijd van de consument indien de consument binnen tien jaar na het aangaan van het hypothecair krediet de verwachte AOW-leeftijd bereikt. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de looptijd van het hypothecair krediet zich ook uitstrekt tot na de datum van de verwachte AOW-leeftijd. Voor het bepalen van het verwachte inkomen kan naast de AOW rekening worden gehouden met het te verwachte pensioen dat wordt opgebouwd bij een werkgever of de uitkering van een derdepijlerpensioenproduct (bijvoorbeeld een lijfrenteverzekering). Het gaat dan om de laatste opgave van het verwachte pensioen zoals jaarlijks door de pensioenuitvoerder wordt verstrekt (bijvoorbeeld een afschrift van mijnpensioenoverzicht.nl). Daarnaast kan rekening worden gehouden met de toekomstige beschikbare inkomsten uit vrij beschikbaar vermogen (bijvoorbeeld rente en dividendinkomsten).

C

Een aantal jaren geleden is voor alle inkomensgroepen een maandelijkse buffer ingevoerd van € 55 voor onvermijdbare uitgaven. Deze generieke verkrapping van de leennormen was voor alleenstaanden niet strikt noodzakelijk maar daarvoor is deze inkomensgroep tot op heden niet gecompenseerd. Daarom is in artikel 3, achtste lid, bepaald dat een aanbieder van hypothecair krediet bij alleenstaanden met een toetsinkomen hoger dan € 28.000 een bedrag tot € 16.000 buiten beschouwing mag laten bij het vaststellen van de financieringslast.

D

In artikel 3a is bepaald dat een aanbieder van hypothecair krediet bij het bepalen van de financieringslast rekening houdt met het termijnbedrag dat de consument verschuldigd is voor rente en aflossing van een studielening. Het termijnbedrag staat vermeld op een actueel schuldoverzicht van de Dienst Uitvoering Onderwijs (DUO). Een aanbieder van hypothecair krediet mag bij het bepalen van het termijnbedrag geen rekening houden met de inzet van een aflosvrije periode of een verlaagd termijnbedrag als gevolg van de zogenaamde draagkrachtmeting. Hetzelfde geldt voor de situatie dat de consument nog geen termijnbedrag verschuldigd is voor rente en aflossing van een studielening (de zogenaamde aanloopfase). De aanbieder dient in deze situaties de hoogte van het termijnbedrag te bepalen op basis van de actuele restschuld van de studielening, de rente op de studielening en de resterende looptijd van de studielening die tevens staan vermeld op een actueel schuldoverzicht van DUO. Door extra af te lossen ontstaat meer leenruimte voor de consument omdat de termijnbedragen na extra aflossingen lager zullen zijn. Indien sprake is van een aanvraag voor een hypothecair krediet waarvan de debetrente geheel of gedeeltelijk aftrekbaar is, wordt het termijnbedrag gebruteerd volgens de in het tweede lid opgenomen tabel. Om overkreditering te voorkomen wordt rekening gehouden met het verschil in fiscale behandeling tussen een hypothecair krediet (rente is aftrekbaar) en een studielening (rente is niet aftrekbaar).



E

In artikel 4, derde lid, is opgenomen dat een aanbieder van een hypothecair krediet bij het aangaan van een hypothecair krediet (het kan hierbij ook gaan om het verhogen van een bestaand hypothecair krediet of oversluiten van een bestaand hypothecair krediet) de bedragen die behoren bij het energielabel van de woning buiten beschouwing kan laten bij het vaststellen van de financieringslast. Dit energielabel kan zijn gebaseerd op de NEN7120 of de NTA8800. Uitgangspunt is dat er sprake is van een geldig energielabel. Indien het gaat om een nieuwbouwwoning kan worden uitgegaan van het voorlopig energielabel. De maximale financieringslast zoals opgenomen in de tabellen in de bijlagen gaat uit van een woning met energielabel E, F of G en dus hoge energielasten. Indien de aanvraag van het hypothecair krediet betrekking heeft op een woning met een beter energielabel kan een consument een extra bedrag lenen. Een aanbieder van hypothecair krediet kan bij het bepalen van de financieringslast de bedragen die behoren bij het energielabel van de woning buiten beschouwing laten. Indien het gaat om een woning met bijvoorbeeld energielabel A of B kan een bedrag van € 10.000 buiten beschouwing worden gelaten bij het vaststellen van de financieringslast. Dit is verantwoord omdat de consument ook lagere energielasten heeft bij een woning met energielabel A of B. Daarnaast kan een aanbieder van hypothecair krediet voor het treffen van energiebesparende voorzieningen in een woning de bedragen behorend bij het energielabel van de woning buiten beschouwing laten bij het vaststellen van de financieringslast (artikel 4, vierde lid). Een aanbieder van hypothecair krediet kan bijvoorbeeld bij een woning met energielabel A of B € 10.000 extra buiten beschouwing laten bij het bepalen van de financieringslast indien energiebesparende voorzieningen worden getroffen. Deze energiebesparende voorzieningen worden terugverdiend tijdens de looptijd van het hypothecair krediet. Aangezien op dit moment niet alle woningen een energielabel hebben, is in het vijfde lid opgenomen dat een aanbieder van hypothecair krediet bij het aangaan van een hypothecair krediet voor het treffen van energiebesparende voorzieningen tot een bedrag van ten hoogste € 10.000 buiten beschouwing kan laten bij het vaststellen van de financieringslast indien de woning geen energielabel of geen geldig energielabel heeft. Het bedrag dient te worden besteed aan het treffen van energiebesparende voorzieningen. Verder is de grens van € 33.000 om in aanmerking te komen voor extra leenruimte voor het treffen van energiebesparende voorzieningen geschrapt. De maximale financieringslast zoals opgenomen in de tabellen in de bijlagen gaat uit van een woning met energielabel E, F of G in plaats van energielabel C. Dit betekent een verkrapping van de leenruimte. Hierdoor is extra bescherming van huishoudens met een inkomen van minder dan € 33.000 niet langer nodig en is de extra leenruimte voor de financiering van energiebesparende voorzieningen ook voor die huishoudens verantwoord.

F

In bijlage I zijn de inkomens met bijbehorende financieringslastpercentages opgenomen. Deze tabellen zijn aangepast in overeenstemming met het advies van het Nibud. De tabellen voor 2024 beginnen met een rentestand lager dan 1,5 procent en eindigen met een rentestand hoger dan 6,5 procent. De financieringslastpercentages worden berekend vanaf een toetsinkomen van € 28.000 (verwachte bruto minimumloon en bruto AOW-uitkering vanaf januari 2024). Voor het bepalen van de financieringslastpercentages zijn zowel de inkomsten als uitgaven gemiddeld over de afgelopen vier jaar, door voor elk afzonderlijk jaar financieringslastpercentages te berekenen en die te middelen. Indien geen rekening wordt gehouden met een loonstijging daalt de maximale hypotheek voor nagenoeg alle huishoudens. Alleen voor huishoudens met een inkomen tussen ongeveer € 40.000 en € 50.000 blijft de maximale hypotheek constant. Bij de hoogste inkomens is de gemiddelde daling van de maximale hypotheek het grootst. Voor 2024 verwacht het Centraal Planbureau (CPB) een gemiddelde bruto loonstijging van 5,2 procent. Indien rekening wordt gehouden met deze loonstijging, stijgt voor de meeste inkomens de maximale hypotheek. De maximale hypotheek voor AOW-gerechtigden daalt voor alle inkomens. Indien wordt aangenomen dat de AOW de verwachte loonstijging van 5,2 procent zal volgen en de aanvullende pensioenen met 2,1 procent zullen worden geïndexeerd, stijgt de maximale hypotheek voor AOW-gerechtigden. Voor het bepalen van de maximale financieringslast is rekening gehouden met het gebouwgebonden energieverbruik van een woning met energielabel E, F of G (in plaats van een woning met energielabel C zoals hiervoor gebruikelijk was). Voor de financiering van een woning met energielabel E, F of G verkrapt de leenruimte voor consumenten met € 5.000 – € 10.000 omdat bij het bepalen van de maximale financieringslast rekening wordt gehouden met een hoger energieverbruik. Voor de aanvraag van een hypothecair krediet voor een woning met een beter energielabel kan een consument tot maximaal € 50.000 meer lenen.

ARTIKEL II

De inkomens tabellen worden jaarlijks aangepast en hebben steeds betrekking op een heel kalender-



jaar. De wijzigingen van de regeling treden derhalve op 1 januari 2024 in werking.

*De Minister van Financiën,
S.A.M. Kaag*